



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA

Župan – Sindaco

9

Številka: 478-433/2025-4
Datum: 9. 12. 2025

MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTÀ DI CAPODISTRIA
Občinski svet - Consiglio comunale

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA

NASLOV: Predlog Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla razpolaganja s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper

GRADIVO PRIPRAVIL: Urad za prostorski razvoj in nepremičnine

POROČEVALEC: mag. Matjaž Marsič, vodja Urada za prostorski razvoj in nepremičnine

**PRISTOJNA
DELOVNA TELES: Odbor za finance in gospodarstvo**

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Mestne občine Koper sprejme predlog Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla razpolaganja s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper v predloženem besedilu.



ŽUPAN
Aleš Bržan, l. r.

- GRADIVO:**
- predlog sklepa
 - obrazložitev predloga sklepa
 - osnutek pravnega posla
 - grafična priloga



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA DI CAPODISTRIA

Občinski svet – Consiglio comunale

PREDLOG

Na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 40/00, 30/01, 29/03 in Uradni list RS, št. 90/05, 67/06, 39/08, 33/18 in 59/25) in 29. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR), je Občinski svet Mestne občine Koper na seji dne sprejel naslednji

S K L E P
O SOGLASJU K OSNUTKU BESEDILA PRAVNEGA POSLA RAZPOLAGANJA
S STVARNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE KOPER

1. člen

Občinski svet Mestne občine Koper soglaša z osnutkom besedila pravnega posla - Pogodbe o prodaji nepremičnega premoženja s parc. št. 5839, k.o. 2604 Bertoki, v izmeri 3.678 m² ter s parc. št. 5840/2, k.o. 2604 Bertoki, v izmeri 1.512 m², do celote, v skupni izmeri 5.190 m².

Prodajna pogodba bo sklenjena z najugodnejšim dražiteljem.

2. člen

Ta sklep velja takoj.

Številka: 478-433/2025-4
Datum:

ŽUPAN
Aleš Bržan

OBRAZLOŽITEV
predloga Sklepa o soglasju k osnutku besedila pravnega posla razpolaganja
s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR) v 29. členu določa, da je organ, odgovoren za izvrševanje proračuna samoupravne lokalne skupnosti, za pravne posle ravnanja, pri katerih izhodiščna, izklicna ali pogodbeno vrednost presega 500.000 EUR, dolžan pred javno objavo izvedbe postopka ravnanja pridobiti predhodno pisno soglasje sveta samoupravne lokalne skupnosti k osnutku besedila pravnega posla. Pravni posli nad 500.000 EUR, ki so sklenjeni brez predhodnega soglasja sveta samoupravne lokalne skupnosti, so nični. Svet samoupravne lokalne skupnosti o izdaji soglasja, ki je obvezna priloga pravnega posla, odloči na prvi naslednji seji po prejemu osnutka besedila pravnega posla, pri čemer mora imeti svet samoupravne lokalne skupnosti na voljo dovolj časa za seznanitev s pravnim poslom.

Nepremičnini, ki sta predmet prodaje, sta uvrščeni v načrt razpolaganja s stvarnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2025 in 2026. Vrednost nepremičnin je ugotovljena na podlagi ocene vrednosti nepremičnin, ki jo je izdelal cenilec in izvedenec za gradbeno stroko Zabukovec Igor, gr.ing. dipl.ekon., dne 1. 12. 2025 in sicer:

- za nepremičnino s parc. št. 5839, k.o. 2604 Bertoki, v izmeri 3.678 m², znaša 850.335,00 EUR, brez 22 % davka na dodano vrednost ter
- za nepremičnino s parc. št. 5840/2, k.o. 2604 Bertoki, v izmeri 1.512 m², znaša 375.257,00 EUR, brez 2% davka na promet nepremičnin,

kar skupaj znaša 1.225.592,00 EUR, brez 22 % davka na dodano vrednost in 2% davka na promet nepremičnin.

Nepremičnini s parc. št. 5839 in 5840/2, k.o. 2604 Bertoki, sta v zemljiški knjigi vpisani kot last Mestne občine Koper, do celote. Nahajata se v ureditvenem območju za poselitev, na območju za proizvodne dejavnosti, z oznako KP-1 in KP-16, ki se ureja po določilih Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza (Uradni list RS, št. 63/14). Območje je namenjeno proizvodnim, obrtnim, poslovnim, trgovskim in storitvenim dejavnostim.

Mestna občina Koper bo z najugodnejšim ponudnikom za nakup nepremičnin s parc. št. 5839 in 5840/2, k.o. 2604 Bertoki, sklenila Pogodbo o prodaji nepremičnin.

Osnutek pravnega posla in grafična priloga, iz katerih je razviden predmet prodaje, sta priloga predlogu sklepa.

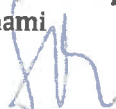
Za sklenitev pravnega posla je potrebno v skladu s 5. točko 29. člena ZSPDSLS-1 pridobiti predhodno pisno soglasje Občinskega sveta k osnutku besedila pravnega posla.

Nepremičnini se bosta skupaj prodajali po metodi javne dražbe.

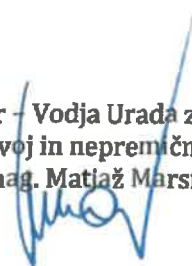
Občinskemu svetu se predlaga, da predlagani sklep obravnava in sprejme v priloženem besedilu.

Koper, 9. 12. 2025

Pripravila:
Sandra Ivančič Katavič
Višji svetovalec – za razpolaganje
z nepremičninami



Podsekretar - Vodja Urada za prostorski
razvoj in nepremičnine
mag. Matjaž Marsič



MESTNA OBČINA KOPER, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper
ki jo zastopa župan Aleš Bržan
matična številka: 5874424000
ID št. za DDV: SI40016803
(v nadaljevanju: prodajalec)

in

IME PRIIMEK/NAZIV, naslov,
ki jo/ga zastopa
EMŠO/matična št.:
Davčna št./ID št. za DDV.:
(v nadaljevanju: kupec)

skleneta naslednjo

P O G O D B O **O PRODAJI NEPREMIČNIN**

I. Uvodne določbe

1. člen

Pogodbeni stranki uvodoma ugotavljata, da:

- je Mestna občina Koper izključna lastnica nepremičnine s parc. št. 5839, k.o. 2604 Bertoki (ID znak: parcela 2604 5839), v izmeri 3.678 m² ter nepremičnine s parc. št. 5840/2, k.o. 2604 Bertoki (ID znak: parcela 2604 5840/2), v izmeri 1.512 m², do (1/1) celote;
- se nepremičnini iz prve alinee tega člena nahajata v ureditvenem območju za poselitev, na območju za proizvodne dejavnosti, ki se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Zahodna gospodarska obrtna in razvojna cona SRMIN II. faza (Uradni list RS, št. 63/14);
- sta nepremičnini iz prve alinee tega člena vključeni v načrt ravnanja s stvarnim in finančnim premoženjem Mestne občine Koper za leto 2026;
- je Mestna občina Koper na svoji spletni strani dne objavila javno dražbo za prodajo nepremičnin iz prve alinee tega člena, ki se je vršila dne ter da je kupec navedeni nepremičnini izlicitiral;
- je kupec v skladu z objavljenim razpisom vplačal varščino v višini €, za nakup nepremičnin iz prve alinee tega člena, katera se všteje v kupnino;
- prodajalec prodaja nepremičnini iz prve alinee tega člena po načelu videno – kupljeno;
- je bil opravljen pravni pregled premoženja v skladu z 31. členom Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1) (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23-ZORR) (v nadaljevanju: ZSPDSLS-1);
- so določbe javne dražbe, objavljene dne sestavni del te pogodbe;
- je Občinski svet Mestne občine Koper na svoji seji dne sprejel sklep o soglasju k osnutku besedila pravnega posla razpolaganja z nepremičninama, ki sta predmet te pogodbe in je priloga tej pogodbi.

2. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata, da je prodaja nepremičnin s parc. št. 5839 in 5840/2, k.o. 2604 Bertoki v skladu s predpisi o ravnanju s stvarnim premoženjem občin.

II. Predmet pogodbe

3. člen

Mestna občina Koper proda in izroči v last in posest kupcu nepremičnini s parc. št. 5839 in 5840/2, k.o. 2604 Bertoki.

Kupec sprejme v last in posest nepremičnini s parc. št. 5839 in 5840/2, k.o. 2604 Bertoki.

4. člen

Prodajalec proda kupcu nepremičnini, proti plačilu vrednosti za:

- parc. št. 5839, k.o. 2604 Bertoki, v višini€, brez vštetega 22% davka na dodano vrednost in
- parc. št. 5840/2, k.o. 2604 Bertoki, v višini €, brez vštetega 2% davka na promet nepremičnin.

Kupec s podpisom te pogodbe potrjuje, da je v celoti seznanjen z zemljiškoknjižnim in dejanskim stanjem nepremičnin in da sta mu nepremičnini v naravi poznana, tako po kvaliteti, kot po legi in drugih posebnostih in da ju prevzema v posest v stanju, v kakršnem se nahajata na dan sklenitve te pogodbe.

5. člen

Pogodbeni stranki nadaljnje ugotavljata, da je za promet nepozidanega stavbnega zemljišča s parc. št. 5839, k.o. 2604 Bertoki potrebno obračunati davek na dodano vrednost skladno s 1. točko 1. odstavka 3. člena Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) (Uradni list RS, št. 13/11 – uradno prečiščeno besedilo, 18/11, 78/11, 38/12, 83/12, 86/14, 90/15, 77/18, 59/19, 72/19, 196/21 – ZDOsk, 3/22, 29/22 – ZUOPDCE, 40/23 – ZDavPR-B, 122/23 in 104/24, v nadaljevanju ZDDV-1), ki ni vštet v vrednost nepremičnine in znaša €

Pogodbeni stranki nadaljnje ugotavljata, da za promet pozidanega stavbnega zemljišča s parc. št. 5840/2, k.o. Bertoki, po tej pogodbi ni obveznosti plačila davka na dodano vrednost, skladno s 7. točko 44. člena Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV-1) in zapade plačilu 2% davka na promet nepremičnin po Zakonu o davku na promet nepremičnin (ZDPN-2) (Uradni list RS, št. 117/06 in 25/16 – odl. US), ki ga je dolžan poravnati kupec.

Celotna pogodbena obveznost kupca za nakup nepremičnin s parc. št. 5839 in 5840/2, k.o. 2604 Bertoki, z vključenim davkom na dodano vrednost znaša €, znižana za vrednost vplačane varščine v višini €, pa skupaj znaša €.

6. člen

Preostalo pogodbeno obveznost v višini € poravna kupec na podračun proračuna Mestne občine Koper številka SI56 01250-0100005794, voden pri Upravi RS za javna plačila - urad Koper, v roku trideset dni od izstavitve računa s strani Mestne občine Koper.

V kolikor kupec ne poravna pogodbene obveznosti v roku, določenem v prejšnjem členu te pogodbe, se pogodba šteje za razdrto. Mestna občina Koper obdrži vplačano varščino.

Za zamudo s plačilom, s katero bi se prodajalec izrecno strinjal, plača kupec zakonite zamudne obresti.

III. Zemljiškoknjižna urejanja in stroški pogodbe

7. člen

Mestna občina Koper bo izstavila ustrezno zemljiškoknjižno dovolilo za vpis lastninske pravice na nepremičnini s parc. št. 5839 k.o. 2604 Bertoki (ID znak: parcela 2604 5839) ter na nepremičnini s parc. št. 5840/2 k.o. 2604 Bertoki (ID znak: parcela 2604 5840/2), v korist, takoj po plačilu preostale pogodbene obveznosti v višini € ter po plačilu 2% davka na promet nepremičnin, v roku deset delovnih dni.

Pogodbeni stranki sta sporazumni, da bo zemljiškoknjižna urejanja predlagal kupec.

Kupec se zaveže vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice v roku 8 dni od overitve te pogodbe pri notarju.

8. člen

Omejitve lastninske pravice v javno korist z ustanovitvijo služnosti in začasne omejitve v javno korist, ki bi se izkazale za potrebne na Nepremičnini, ki je predmet prodaje, se urejajo v skladu z določbami 202., 203. in 204. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) (v nadaljevanju: ZUreP-3).

9. člen

Kupec se zaveže plačati vse stroške povezane s sklenitvijo in zemljiškoknjižno izvedbo te pogodbe ter stroške notarskih storitev v zvezi s prodajo nepremičnin.

IV. Protikorupcijska klavzula

10. člen

Ta pogodba je nična, če kdo v imenu ali na račun druge pogodbene stranke, predstavniku ali posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja obljubi, ponudi ali da kakšno nedovoljeno korist za:

- pridobitev posla ali
- sklenitev posla pod ugodnejšimi pogoji ali
- opustitev dolžnega nadzora nad izvajanjem pogodbenih obveznosti ali
- drugo ravnanje ali opustitev, s katerim je organu ali organizaciji iz javnega sektorja povzročena škoda ali je omogočena pridobitev nedovoljene koristi predstavniku organa, posredniku organa ali organizacije iz javnega sektorja, drugi pogodbeni stranki ali njenemu predstavniku, zastopniku, posredniku.

V. Končne določbe

11. člen

Vsa javna bremena iz naslova lastninske pravice nepremičnin grede od dneva uveljavitve te pogodbe v breme kupca.

12. člen

Mestna občina Koper kot prodajalka izjavlja, da na nepremičninah s parc. št. 5839 in 5840/2, k.o.

2604 Bertoki, ne uveljavlja predkupne pravice na podlagi 199. člena ZUreP-3 in Odloka o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 17/03).

13. člen

To pogodbo oziroma njeno besedilo sta pripravili in predlagali stranki skupno, sporazumno in dogovorno.

Stranki bosta neskladja v razumevanju vsebine te pogodbe, do katerih bi morebiti prišlo v teku izvajanja pogodbe, reševali strpno in sporazumno, v skladu z dobrimi poslovnimi običaji in običaji stroke.

Če pa stranki morebitnih neskladij v razumevanju vsebine te pogodbe ne bi rešili v skladu s prejšnjim odstavkom tega člena, je za sodno reševanje sporov v zvezi s to pogodbo krajevno pristojno stvarno pristojno sodišče v Kopru.

14. člen

Pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

Skrbnik te pogodbe za Mestno občino Koper je

15. člen

Pogodba je napisana v štirih izvodih, od katerih je en izvod za Mestno občino Koper, en izvod za kupca, en izvod za FURS in en izvod za vpis v zemljiško knjigo.

Številka:

Datum:

Prodajalec:
MESTNA OBČINA KOPER
Župan
Aleš BRŽAN

Kupec:
.....

Grafični prikaz parc. št. 5839 in 5840/2, k.o. 2604 Bertoki



Vir podatkov: Geodetska uprava Republike Slovenije, Javni Vpogled
Pripravi: Mestna občina Koper
Datum izdelave izrisa: 9. 12. 2025